Opłata pocztowa uiszczona ryczałtem

Nr. 4 Warszawa, 15 lutego 1935 r. ROK V.

NOTARJAT - HIPOTEKA

ORGAN

ZWIĄZKU PRACOWNIKÓW NOTARJATU I HIPOTEKI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Czasopismo poświęcone sprawom ustrojowym i zawodowym notarjatu i hipoteki.

TREŚĆ

Karol Werkowski

Kodeks zobowiązań w praktyce notarjalnej

(ciąg dalszy)

Przy zaznajamianiu się w dalszym ciągu z przepisami Kodeksu zobowiązań o sprzedaży musimy głównie zapoznać się z przepisami, dotyczącemi sprzedaży nieruchomości, jako że tego rodzaju umowy najczęściej zdarzają się w praktyce notarjalnej, a poza tem podlegają one przymusowi notarjalnemu (art. 82 § 1 pr. o not.).

Jak już poprzednio o tem wspominaliśmy, sprzedaż na obszarze mocy obowiązującej Kodeksu Napoleona, mimo jej w zasadzie obligatoryjnego w Kodeksie zobowiązań charakteru, jest zupełną pomiędzy stronami, i kupujący nabywa z prawa własność względem sprzedawcy z chwilą, gdy się umówiono o rzecz i cenę, chociażby rzecz nie była jeszcze wydaną, ani cena zapłaconą (art. 1583 K. N. art. XVI przep. wprow. Kod. zob.). Wobec tego kupujący, który tym sposobem według prawa (art. 1583 K. N.) z chwilą zawarcia umowy staje się odrazu właścicielem będącej przedmiotem sprzedaży nieruchomości, nie ma potrzeby domagać się od sprzedawcy przeniesienia na niego własności nieruchomości, gdyż takie przeniesienie własności nastąpiło już na mocy samej umowy sprzedaży, a pozostaje mu tylko żądać i dochodzić od sprzedawcy wydania mu przeszłej na jego własność nieruchomości, ściślej zaś, oddania mu jej wraz z odnoszącemi się do niej dokumentami (tytułami własności) w posiadanie w umówionym czasie ze wszystkiemi przynależnościami, w umowie nie wyłączonemi (por. art. 299, 300, 302 K. Z. i art. 1603—1605 K. N.). Przytem sprzedawca obowiązany jest udzielić kupującemu potrzebnych wiadomości o stosunkach prawnych i faktycznych przedmiotu sprzedaży (art. 302). W razie dopuszczenia się przez sprzedawcę zwłoki w wykonaniu zobowiązania wydania nieruchomości, kupujący może według swego wyboru, albo dochodzić wykonania tego zobowiązania, albo wyznaczyć sprzedawcy odpowiedni termin do wykonania z zastrzeżeniem, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu od umowy odstępuje (por. art. 250 § 1 K. Z. i art. 1610 K. N.).

W związku z przeniesieniem własności nieruchomości sprzedanej na kupującego sprzedawca z samego prawa obowiązany jest zwolnić ją od nieprzejętych przez kupującego obciążeń, wynikających z hipotek i zaległości uprzywilejowanych, oraz postarać się o wykreślenie praw (wpisów), jak np. prawa dożywotniego użytkowania, używania lub mieszkania (habitatio), służebności, dzierżawy lub najmu pomieszczenia, które są wpisane do księgi hipotecznej, lecz nie istnieją (art. 299 § 2). Tem niemniej może być w umowie sprzedaży określony termin, do którego sprzedawca zobowiązuje się zwolnić nieruchomość od obciążeń. Może również kupujący wziąć na siebie wykreślenie nieistniejących praw lub zwolnić od tego sprzedawcę. Wszystko to jednak musi być wyraźnie w umowie przewidziane, gdyż inaczej sprzedawca będzie musiał ściśle i bezwłocznie wykonać nałożony nań obowiązek z art. 299 § 2 K. Z. chociażby się nawet do tego w umowie nie zobowiązał. Trzeba dodać, że według art. 69 ustawy hip. z r. 1818 umowa, mocą której dłużny właściciel sprzedaje nieruchomość za szacunek niewystarczający na zaspo-

kojenie długów hipotekowanych, jest tylko ważna w stosunkach między sprzedawcą i kupującym, nie naruszając w niczem praw wierzycieli do nieruchomości sprzedanej i że zależy od uznania wierzycieli, kiedy i jakich środków chcą użyć przeciw nabywcy nieruchomości, obciążonej hipotekami.

Koszty umowy sprzedaży, o ile strony inaczej się nie umówiły, ponoszą obie strony po połowie (art. 303), a nie, jak to było w Kod. Nap. (art. 1593), kupujący.

Co się tyczy korzyści (dochodów) i ciężarów (rozchodów), oraz niebezpieczeństwa przypadkowej utraty lub uszkodzenia nieruchomości sprzedanej, np. pożar, to te w braku odmiennego postanowienia umowy, przechodzą na kupującego z chwilą zawarcia umowy sprzedaży (art. 304 § 2 K. Z. i art. 1583 K. N.). Nawiasem powiedziawszy, odnosi się to tylko do nieruchomości, gdyż co do rzeczy innego rodzaju korzyści i ciężary oraz niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy przechodzą na kupującego z chwilą wydania tej rzeczy (art. 304 § 1 K. Z. i obowiązujący nadal art. 1138 K. N.).

W dalszym ciągu w związku ze sprzedażą nieruchomości należy zaznaczyć, że według art. 304 § 3 K. Z. jeżeli strony przyjęły inną chwilę rozliczenia się co do korzyści i ciężarów, aniżeli chwilę zawarcia umowy, wówczas w razie wątpliwości niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia nieruchomości przechodzi na kupującego z tąż chwilą. Weźmy taki przykład. Strony w dniu 12 stycznia zawierają umowę sprzedaży domu z tem, że dochody i rozchody należą do kupującego dopiero od 1-go lutego tegoż roku. W międzyczasie wicher zrywa dach z domu. Ponieważ zaś decydującym tu momentem jest późniejsza od daty zawarcia umowy sprzedaży i od dnia, w którym zdarzył się powyższy wypadek z domem, chwila rozliczenia się stron co do korzyści i ciężarów, przeto chociaż podczas nawałnicy dom był już własnością kupującego, strata, jaką wyrządził wicher zerwaniem dachu, musi dotknąć sprzedawcę.

Mogłaby ta strata dotknąć kupującego, gdyby strony w umowie oświadczyły, że nie łączą niebezpieczeństwa przypadkowej utraty lub uszkodzenia domu z chwilą rozliczenia się co do dochodów i rozchodów (korzyści i ciężarów), łączą natomiast z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, a która to chwila, jak to o tem wyżej wspomniano, zgodnie z art. 1583 K. N. jest zarazem chwilą przeniesienia własności domu na kupującego. Poniósłby również kupujący stratę, gdyby na mocy umowy korzyści i ciężary przeszły na kupującego z chwilą zawarcia umowy i gdyby na tę właśnie chwilę nastąpiło pomiędzy stronami rozliczenie. Nie chodzi tu, oczywiście, o to, kto powinien, według zasad słuszności, ponieść stratę, kupujący czy sprzedawca, chodzi tylko o to, żeby strony zdawały sobie jasno sprawę ze skutków prawnych ustalenia chwili rozliczenia się co do korzyści i ciężarów.

Prócz obowiązku wydania nieruchomości sprzedanej, o którym była wyżej mowa, sprzedawca zobowiązany jest w stosunku do kupującego do rękojmi za wady prawne i fizyczne nieruchomości (por. art. 306 K. Z. i art. 1625 K. N.), bez względu na to, czy sam o ich istnieniu wiedział, czy nie wiedział. Jeżeli jednak w czasie zawarcia umowy kupujący wiedział o wadzie przedmiotu sprzedaży uważa się sprzedawcę za zwolnionego od rękojmi za tę wadę (por. art. 307 K. Z. i art. 1626 K. N.). Następnie, jeżeli kupujący w chwili zawarcia umowy mógł się przy dołożeniu zwykłej uwagi dowiedzieć o wadach fizycznych przedmiotu sprzedaży, to tylko wtedy będzie miał prawa z tytułu rękojmi, gdy go sprzedawca zapewnił, że wady nie istnieją, albo ich istnienie podstępnie zataił (por. art. 323 K. Z. i art. 1642 K. N.). Tym sposobem, jeżeli wada fizyczna przedmiotu sprzedaży jest na tyle ukryta, że kupujący przy dołożeniu zwykłej uwagi nie mógł się o niej przekonać, będzie miał prawa do rękojmi, chociażby sprzedawca sam o jej istnieniu nie wiedział. (por art. 1643 K.N.).

Odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady prawne i fizyczne może być z woli stron przez umowę rozszerzona, ograniczona lub wyłączona, przyczem wyłączenie lub ograniczenie tej odpowiedzialności, o tyle jest ważne, o ile sprzedawca nie zataił podstępnie przed kupującym wady przedmiotu sprzedaży (por. art. 308 K. Z. i art. 1627, 1628, 1645 K. N.). Wszelako umowne wyłączenie rękojmi za wady *prawne* przedmiotu sprzedaży nie zwalnia sprzedawcy od obowiązku zwrotu otrzymanej ceny kupującemu, pozbawionemu przedmiotu sprzedaży, chyba że kupujący wiedział, iż nabyte przezeń prawo majątkowe jest sporne, lub nabył je na własne niebezpieczeństwo i ryzyko (por. art.. 316 K. Z. i art. 1629 K. N.).

Na czem właściwie mogą polegać wady prawne i fizyczne nieruchomości sprzedanej? O to w myśl art. 306 § 1 K. Z. wadą prawną nieruchomości sprzedanej jest, gdy należy ona w całości lub części do osoby trzeciej, gdy prawo własności jest ograniczone np. przez przysługujące osobie trzeciej użytkowanie lub posiadanie, gdy nieruchomość sprzedana jest obciążona np. służebnością niewidoczną, lub gdy wcale nie istnieje (por. art.. 1626 K. N.). Ta ostatnia wada odnośnie do nieruchomości ma znaczenie raczej teoretyczne. Niepodobna bowiem przypuścić, żeby ktoś mógł kupić nieruchomość, nie obejrzawszy jej przedtem, a tem bardziej nie przekonawszy się o jej istnieniu. Natomiast ma znaczenie, gdy chodzi o sprzedaż praw niezmysłowych, jak np. sprzedaż (cesja) wierzytelności. W związku z obciążeniem i ograniczeniem prawa własności, jako wadami prawnemi nieruchomości sprzedanej, należy zauważyć, że sprzedawca nie jest zobowiązany do rękojmi za publiczno-prawne ciężary i ograniczenia, którym nieruchomość sprzedana podlega, jak np. za podatki, za uzyskanie wymaganego, w pewnych w prawie przewidzianych przypadkach, zezwolenia na kupno nieruchomości i t. p. Właściwie mówiąc, rękojmia za wady prawne potrzebna jest kupującemu w tych tylko przypadkach, gdy chodzi o nieruchomość, nie mającą urządzonej hipoteki, a to ze względu na zasadę prawną, że nikt nie może więcej praw przenieść na innego, niż sam posiada (nemo plus juris in alium transferre potest, quam ipse habet) Zaś kupującemu w dobrej wierze nieruchomość hipotekowaną na rękojmi kodeksowej za wady prawne wcale nie zależy, gdyż jedyną i najlepszą dla niego, jaka może być, jest przy jawności hipotecznej materjalnej rękojmia wiary publicznej, jaka przywiązana jest do wykazu hipotecznego (art. 5, 6, 7, 9, 11, 17, 20, 30; 34; i 113 ustawy hip. z r. 1818).

Przechodząc do wad fizycznych nieruchomości sprzedanej, dowiadujemy się z art. 306 § 2 K. Z., że mogą one polegać na tem, że w chwili wydania nieruchomości sprzedanej nie posiadała ona właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, albo miała wady, zmniejszające jej wartość lub użyteczność ze względu na cel, w umowie oznaczony, albo z natury lub przeznaczenia rzeczy wynikający (por. art. 306 § 2 K. Z. i art. 1641 K. N.). Jeżeli tedy sprzedawca zapewnił kupującego, że nieruchomość ma oznaczony obszar, odpowiada tak, jak za pewną właściwość (por. art. 320 K. Z. i art. 1617 K. N.) Ale mimo to może z tego powodu kupujący odstąpić od umowy tylko wtedy, gdy niezupełność zapewnionego obszaru jest tak znaczna, że utrzymanie umowy w mocy nie przedstawia dlań interesu. (art. 327) Odmiennie pod tym względem rzecz się miała pod rządem Kodeksu Napoleona. Według bowiem art. 1619 K. N. jeżeli sprzedaż miała za przedmiot grunta odrębne i oddzielne, lub zaczynała się od wskazania miary lub też od oznaczenia przedmiotu sprzedaży, a następnie miary, wymienienie tej miary nie powodowało żadnej dopłaty do ceny na korzyść sprzedawcy za przewyżkę miary, ani żadnego zmniejszenia ceny na korzyść nabywcy za mniejszą miarę, chyba że różnica pomiędzy miarą rzeczywistą, a miarą, oznaczoną w umowie, wynosiła o 1/20 więcej albo mniej. I tylko, gdy sprzedaż nieruchomości nastąpiła ze wskazaniem rozległości po cenie oznaczonej za pewną miarę, sprzedawca obowiązany był wydać nabywcy, jeśli tego zażądał, ilość w umowie wskazaną. A jeżeli było to dla niego niemożliwe, lub jeżeli nabywca tego nie żądał, sprzedawca obowiązany był ponieść stosunkowe zmniejszenie ceny (art. 1617 K. N.). Gdy przeciwnie rozległość okazała się większą, niż wyrażona w umowie, nabywcy służył wybór albo dopłacić do ceny, albo odstąpić od umowy, jeżeli przewyżka wynosiła 1/20 ponad wskazaną rozległość (art. 1618 K. N.)

Tak wyraźnych przepisów prawa nie znajdujemy, niestety, w Kodeksie zobowiązań. Niezupełność zapewnionego obszaru ujęta jest w Kodeksie zobowiązań w sposób ogólnikowy. Mogą więc na tem tle powstać spory, które dopiero sąd w każdym poszczególnym przypadku będzie musiał rozstrzygać. Poza tem, nie napotykamy w Kodeksie zobowiązań na przepisy, któreby choć w pewnej mierze odpowiadały przepisom artykułów 1617 i 1618 Kodeksu Napoleona, a nie można przecież powiedzieć, żeby te ostatnie artykuły mogły zastąpić art. 306 § 2, 320 i 323 K. Z. Oczywiście, nic nie stoi pod względem prawnym na przeszkodzie, ażeby doniedawna jeszcze normy prawne, w art. 1617 i 1618 K. N., zawarte, były jako normy tym razem umowne w aktach sprzedaży nieruchomości z wymienianiem jej obszaru i z oznaczeniem ceny za pewną miarę przewidziane i stosowane. Jeśli zaś chodzi o sprzedaż nieruchomości z wymienieniem jej obszaru i oznaczeniem ceny ryczałtem umówionej pożądanem jest w interesie sprzedawcy i dla uniknięcia niepotrzebnych sporów zaznaczenie w akcie, że się sprzedaje bez rękojmi za wskazany w akcie obszar nieruchomości.

(d. c. n.).

E. Szabłowski, adwokat

W Y P I S Y

Po roku praktyki, opartej na prawie o notarjacie, zdarza się stosunkowo często widzieć wypisy sporządzane według dawnego szablonu i niezgodnie z obecnie obowiązującemi w tej mierze przepisami.

Postanowienia prawa o notarjacie (art. 89—93) w sposób wyczerpujący i bodajże bez wątpliwości rzecz tę regulują.

Winniśmy przedewszystkiem pamiętać, że niesłusznie pod rządem ros. ust. not. praktykowana instytucja t. zw. pierwszych wypisów, czy głównych wypisów, przestała obecnie zupełnie istnieć.

Prawo o notarjacie zna tylko *wypisy,* co aż nazbyt wyraźnie utrwalonem zostało w art. 89, głoszącym, że „*wypis* aktu starczy za oryginał".

W związku z przepisem § 2 art. 222 Kod. Zob. winniśmy szczególną uwagą otaczać postanowienia w aktach, dotyczące wydawania wypisów. Wprawdzie § 1 art. 90 p. o n. stanowi, że o ile w akcie nie postanowiono inaczej, każdej osobie biorącej udział w akcie, należy wydać po jednym wypisie, jednakże z uwagi na częste wypadki udziału w aktach stron, które tylko pośrednio uczestniczą w głównej tranzakcji (np. wykreślenie kaucji przez wierzyciela w akcie sprzedaży nieruchomości i t. p.), jak również ze względu na akty, w których udziału nie bierze strona, dla której wypis jest dowodem istnienia zobowiązania, — należy dbać o zamieszczanie w każdym niemal akcie klauzuli o tem, komu i w jakich ilościach mogą być wydawane wypisy aktu.

Jest pewna kategorja aktów, z których czy to ze względu na przytoczony wyżej przepis Kod. Zob., czy to ze względów innych, należy wydawać — *tylko jeden* wypis określonej osobie. Do kategorji takich aktów należą: akt pożyczki i akt kaucji hip. (wypis wyłącznie dla wierzyciela), akt pełnomocnictwa (wypis wyłącznie dla pełnomocnika), akt poręczenia, czy zastawu (wypis wyłącznie dla wierzyciela), akt deklaracji jednostronnej (wypis wyłącznie dla strony na rzecz której zobowiązanie ustanowiono).

W pewnych wypadkach, np. co do aktu pełnomocnictwa, pełnomocnikowi zależeć może na posiadaniu większej ilości wypisów niż jeden; wówczas możność otrzymywania tych wypisów trzeba przewidzieć w akcie. Jestem zdania, że co do aktów pełnomocnictwa należy przewidywać wydanie tylko jednego wypisu dla pełnomocnika, a to z uwagi na umożliwienie odebrania tego wypisu w razie odwołania pełnomocnictwa.

Pamiętać zawsze trzeba, że *każdy* wypis aktu starczy za orginał, jak się wyraża prawo, czyli jest oryginałem umowy.

Wydawane mogą być tylko wypisy *aktów*. Nie wolno zatem wydawać wypisów protokułów. Poza

wypisami wydawane być mogą również odpisy aktów i te już w nieograniczonej ilości, ale znów tylko tym osobom, którym wolno jest wydawać wypisy.

Co do protokułów, to tylko odpisy mogą być z nich wydawane, oczywiście w nieograniczonej ilości, lecz osobom bądź to wymienionym w protokule, bądź tylko stronom stawającym, o ile ta rzecz w protokule uregulowana nie została.

Sposób sporządzania wypisów i odpisów określa art. 91.

Nie należy, jak to się często do dzisiaj robi, pisać w nagłówku dawnej szablonowej wzmianki „wypis aktu Notarjusza... i t. d.". Trzeba tylko u góry napisać „Wypis" lub „Odpis".

Nie należy również zakańczać wypisów i odpisów stereotypową wzmianką „Wypis (odpis) ten co do słowa zgodny.... i t. d." Trzeba tylko pod treścią wypisu wzgl. odpisu zaznaczyć, komu został wydany i wymienić *literami* datę wydania, oraz numer repertorjum, pod którym wypis został wpisany; wreszcie dokument taki winien być zaopatrzony podpisem i pieczęcią notarjusza bez potrzeby stwierdzania zgodności z oryginałem.

Ze względu na ograniczenia czysto umowne, czy ustawowe pod względem wydawania wypisów i odpisów, należy prowadzić kontrolę wydawania tych dokumentów, jak tego wymaga art. 93, mianowicie odnotowywać o wydaniu pod numerem repertorjum, pod którym akt czy protokuł został wpisany. Wskazaną i pożyteczną byłaby równorzędnie kontrola w postaci odnotowywania ołówkiem na oryginale aktu wzgl. protokułu komu i kiedy wypis wzgl. odpis został wydany.

Przy wydawaniu następnych wypisów (mam na myśli wypisy, zamawiane nie jednocześnie ze sporządzeniem aktu) należy sprawdzać, czy przewidziana w akcie wzgl. w art. 90 ilość wypisów już otrzymanych nie została wyczerpana.

Wykreślenie ostrzeżenia o upadłości

Na skutek zapytań ze strony wielu kol. w sprawie powyższej, odpowiadamy, że wobec wejścia w życie z dniem 1 stycznia r .b. nowego prawa o upadłości staje się znów aktualną kwestja, czy zgłoszenie w księdze hipotecznej prawomocnego postanowienia Sądu, zatwierdzającego układ między upadłym a jego wierzycielami wystarcza do wykreślenia wniesionego zgodnie z art. 134 Ust. Hip. ostrzeżenia o t. zw. konkursie czyli upadłości ,czy też potrzebne są w tym celu inne jeszcze dowody?

Zdaniem naszem słusznem jest utrzymanie nadal praktyki ustalonej, niestety nie we wszystkich hipotekach, iż do wykreślenia wzmianki o upadłości w wypadkach zawarcia układu potrzebny jest nieodzownie poza wyrokiem i odpis układu, co uzasadnić można jak następuje: mianowany przy ogłoszeniu upadłości syndyk, wnosi na zasadzie art. 95 prawa upadłość, do ksiąg wieczystych stosowną wzmiankę. Cel jej określony jest wyraźnie nietylko art. 134 U.H., ale również art. 24, 25 i 27 nowego prawa upadłościowego. Po przejściu stadjum wstępnego upadłość zakończona być może albo likwidacją masy, albo układem do którego dopuszczony będzie dłużnik, o ile po ustaleniu przez Sędziego Komisarza listy wierzytelności nieuprzywilejowanych złoży podanie, zawierające *propozycje układowe* wraz z ich uzasadnieniem. Prawo nie wymienia jakim warunkom materjalnym mają one odpowiadać, rzeczą jest jednak naturalną, że gdy upadły jest właścicielem nieruchomości będzie starał się zjednać wierzycieli nieposiadających dotychczas hipoteki, czyli jak ich ustawa nazywa nieuprzywilejowanych przez przyrzeczenie dania im zabezpieczenia rzeczowego. Zwrócić tu należy nawiasem uwagę, iż zabezpieczenie wykonania układu dać może za upadłego i osoba trzecia (art. 181), a że w myśl art. 223 upadły po ukończeniu postępowania wskutek zawarcia układu odzyskuje możność zarządzania i rozrządzania swym majątkiem o ile układ nie przewiduje w tej mierze ograniczeń, jasną jest rzeczą, że wniosek o wykreślenie z księgi wieczystej wzmianki o upadłości, jako ograniczającej właściciela w dysponowaniu swym majątkiem, musi być poparty odpisem układu, gdyż tylko w ten sposób uczynić możemy zadość obowiązującej nas ostrożności w materji wykreśleń, boć jedynie z protokółu układu dowiedzieć się można czy, kto i ewentualnie jakie dano zabezpieczenie *rzeczowe* na pewność lojalnego wykonania zawartego układu.

St. Chmielewski

UMOWA KOMISOWA

Jako uzupełnienie artykułu z poprzedniego numeru „Nota-Teki" podajemy wzór aktu.

REPERTORJUM Nr.

Dnia . . . . Przedemną . . . . . . stawili się znani mi: 1) Stefan Józefowski, zamieszkały w Warszawie, przy ulicy Miodowej pod № 6 i 2) a) Jan Staliński, przy ulicy Mickiewicza pod № 5 i b) Józef Kożuchowski, przy ulicy Górnej pod № 10, obaj w Łodzi zamieszkali, działający i mający prawo działać w imieniu i na rzecz firmy „Futrozbyt" — spółka z ograniczoną odpowiedzialnością", mającej siedzibę w Łodzi przy ulicy Szerokiej pod № 6, jako jej członkowie zarządu, na mocy okazanego mi odpisu poświadczonego z rejestru handlowego Sądu Okręgowego w Łodzi Dział B. N 1125, i zeznali akt treści następującej:

§ 1. Stefan Józefowski dalej komitentem zwany, aktem niniejszym powierza spółce pod firmą „Futrozbyt—spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" do komisowej sprzedaży wykonywane w jego wytwórni w Warszawie przy ulicy Nowy Świat pod № 10 futra i płaszcze, zaś Jan Staliński i Józef Kożuchowski w imieniu reprezentowanej przez nich rzeczonej spółki, dalej komisantem zwanej, podejmują się tej komisowej sprzedaży na warunkach następujących:

§ 2. Komitent obowiązany jest zaopatrywać sklep komisanta w futra i płaszcze, stosownie do potrzeb rynku, jednak komisant nie może żądać aby wartość tego towaru według cenników na składzie komisanta łącznie z należnościami przypadającemi od niego komitentowi przekraczała kwotę 100.000 (sto tysięcy) złotych.

§ 3. Komisant dokonywać będzie sprzedaży powierzonych mu futer i płaszczy w prowadzonym przez niego sklepie w Łodzi przy ulicy Szerokiej pod № 6 i obowiązany jest stosować się ściśle do zleceń i instrukcji, jakie otrzyma na piśmie od komitenta; sprzedaż komisant uskuteczniać będzie po cenach ustalonych w cenniku komitenta dla sprzedaży detalicznej prowadzonej przez tegoż w jego przedsiębiorstwie w Warszawie, przyczem o każdorazowej zmianie cen detalicznych komitent winien niezwłocznie zawiadomić komisanta.

§ 4. Zamówienia komisanta winny być przez komitenta niezwłocznie, a najdalej w ciągu czternastu dni od daty stempla pocztowego miejsca nadania listu, wykonywane i niewykonanie przez komitenta tych zamówień w wymienionym terminie pociąga za sobą obowiązek zapłacenia przez komitenta komisantowi prowizji, jakaby mu przypadała gdyby objęty zamówieniem towar został przez niego sprzedany.

§ 5. Komitent udziela komisantowi prawa wyłącznej sprzedaży futer i płaszczy na terenie miasta Łodzi i województwa łódzkiego i wskutek tego gdyby na tym terenie komitent dokonał sprzedaży futer lub płaszczy bezpośrednio lub pośrednio, obowiązany będzie zapłacić komisantowi od tych tranzakcji prowizję w wysokości sześciu procent, tak jak gdyby tych tranzakcji dokonywał sam komisant, z drugiej zaś strony komisantowi nie wolno w czasie trwania tej umowy zajmować się bezpośrednio lub pośrednio sprzedażą towarów konkurencyjnych.

§ 6. Powierzone do komisowej sprzedaży towary winny być przez komisanta ubezpieczone od ognia i kradzieży na imię i rachunek komitenta na sumę łączną 100.000 (sto tysięcy) złotych i polisa winna być komitentowi niezwłocznie dostarczona.

§ 7. Wszelkie koszta, jako to: składu towaru, utrzymania lokali, personelu, reklamy, opłat stemplowych, kosztów podróży, podatków i innych świadczeń publicznych obowiązany będzie ponosić z własnych funduszów komisant, koszty zaś ubezpieczenia towaru, koszty przewozu włącznie ze zwózką ze stacji kolejowej ponosi komitent.

§ 8. Komisantowi wolno udzielać odbiorcom kredytu lecz nie większego jak do połowy wartości zakupionego towaru, przyczem na sumy udzielonego kredytu winny być wydane przez odbiorców własne weksle lub klijentowskie z terminami płatności nie dłuższymi jak 6 miesięcy; za ten udzielony kredyt komisant przyjmuje wobec komitenta całkowite „del credere", wskutek czego weksle odbiorców, doręczane komitentowi winny być żyrowane przez komisanta.

§ 9. Komisant obowiązany jest prowadzić prawidłową rachunkowość i prawidłowe księgi handlowe.

§ 10. Rachunki na sprzedane towary wystawiać będzie komisant na swoich blankietach firmowych, z dodatkiem „komisowa sprzedaż futer i płaszczy firmy S. Józefowski w Warszawie, ulica Nowy Świat 10.

§ 11. Tytułem wynagrodzenia za prowadzenie komisowej sprzedaży oraz za „del credere" komisant otrzymywać będzie tytułem prowizji od cen towarów sprzedanych 6% (sześć procent).

§ 12. Obliczenia z prowizji winny być dokonywane co trzy miesiące, przyczem pierwsze obliczenie nastąpi w dniu 15 maja roku bieżącego; wszelkie zaś pokrycia zarówno gotówkowe jak i wekslowe za sprzedany towar winny być przekazywane komitentowi stale co tydzień w sobotę; Komisantowi jednak służy prawo zatrzymywania na rzecz swoją na poczet prowizji kwot nie wyższych jak 5% przekazywanego komitentowi pokrycia.

§ 13. Komitentowi osobiście lub przez upoważnione przez niego osoby służy prawo kontroli ksiąg handlowych i rachunków komisanta oraz prowadzonej przez niego komisowej sprzedaży. Nadto komitentowi służy prawo ustanowienia na własny koszt stałego funkcjonarjusza, który przebywać będzie w magazynie komisanta i sprawować nadzór nad sprzedażą towarów.

§ 14. Na zabezpieczenie wszelkich należności z umowy niniejszej komitentowi przypadać mogących, komisant składa do rąk komitenta kaucję w kwocie 12.000 (dwunastu tysięcy) złotych w gotowiźnie, z odbioru której komitent niniejszym kwituje; kaucja ta jest bezprocentowa i komitentowi służy prawo dysponowania nią, przyczem komisantowi przysługuje na zabezpieczenie roszczeń o zwrot tej kaucji prawo zastawu na znajdującym się u niego towarze komisowym.

§ 15. Umowa niniejsza zawarta zostaje na czas od 15 lutego r. b. do 15 lutego roku 1937, to jest na dwa lata, z tem, że w braku wypowiedzenia listem poleconym na sześć miesięcy przed ekspiracją jej, automatycznie będzie przedłużona na następny okres dwuletni i tak z jednego okresu na następny przedłużana będzie.

§ 16. Nie wolno komisantowi praw z tej umowy ani w całości ani w części ustępować osobom trzecim.

§ 17. Wszelkie spory wyniknąć mogące między kontrahentami na tle umowy niniejszej podlegać będą rozstrzygnięciu przez Sąd Polubowny; z siedzibą w Warszawie.

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano. Wypisy należy wydawać stawającym na żądanie oraz odpis przesłać do Urzędu Opłat Stemplowych, celem pobrania właściwych opłat stemplowych.*) Opłaty na rzecz notarjusza ——————

*) Ponieważ wysokość świadczeń (prowizji) w umowie nie jest określena przeto notarjusz odpis umowy winien przesłać Urzędowi Opłat Stemplowych w terminie przewidzianym w § 68 Rozporządzenia Wykonawczego do Ustawy Stemplowej; co zaś do Opłat Stemplowych wymierzone one będą od prowizji komisanta wysokości 0,2 (art. 90 U. O. S.) i pobierane będą przez Urząd Stemplowy w miarę wykonywania zobowiązania (art. 9 u. o. s.).

Jeszcze w sprawie sprzedaży gruntów ukazowych

W sprawie poruszonej w dwóch poprzednich numerach „Nota—Teki", a dotyczącej zezwoleń na przewłaszczenie gruntów włościańskich „tabelowych" (ukazowych), p. Kierownik Biura Lubelskiej Rady Notarjalnej nadesłał nam Komunikat Nr. 6 tej-że Rady z dnia, 3 listopada 1934 r. Nr. 4102/34.

Odnośny ustęp Komunikatu brzmi:

W praktyce notarjalnej powstała kwestja, jakiemi dowodami powinni się legitymować nabywcy przy kupnie gruntów włościańskich (ukazowych), celem stwierdzenia prawa kupna. — Większość notarjuszów stoi na tem stanowisku, że pod tym względem wystarczają świadectwa Zarządu Gminnego, inni opierając się na okólniku Ministerstwa Reform Rolnych z dn. 17 września 1931 L. Dz. 2193 Sc. R. uważają, że w każdym poszczególnym wypadku nabywca winien wyjednać zaświadczenie Komisarzy Ziemskich uprawniające do nabycia gruntów na podstawie przedłożonych mu dowodów, stwierdzających kwalifikacje rolnicze nabywcy przy zachowaniu niepodzielności gruntów poniżej sześciu mórg. — W celu ujednostajnienia praktyki notarjalnej Rada Notarjalna na posiedzeniu dnia 25 września r. b. wyjaśniła, że notarjusz, sporządzający akt kupna — sprzedaży gruntów ukazowych, obowiązany jest zażądać od nabywcy dowodu, iż nabywca jest rolnikiem; dowodem takim może być zarówno zaświadczenie Komisarza Ziemskiego, jak i zaświadczenie Zarządu Gminnego.

Feliks Renner

Nie utrudniajmy sobie pracy

Rosyjskie władze zaborcze, częściowo ze względów politycznych, a częściowo ze względów gospodarczych udzielały włościanom daleko idącej pomocy materjalnej w różnych dziedzinach zainteresowań. Obecnie mam na myśli Bank Włościański, którego zatwierdzona ustawa została ogłoszona w zbiorze praw b. cesarstwa rosyjskiego tom XI część II. Najgłówniejszym celem Banku Włościańskiego było udzielanie pożyczek na nabywanie przez włościan gruntów z majątków ziemskich. Zupełnie zrozumiałą jest rzeczą, że Bank Włościański, udzielając nieraz bardzo poważnych pożyczek niezależnie od hipotecznego zabezpieczenia na nabywanych gruntach starał się zabezpieczać udzielane pożyczki i drogą dodatkowych ograniczeń, w ramach rozporządzalnych możliwości prawnych. Między innemi ograniczeniami i warunkami, ustawa Banku Włościańskiego stanowiła, że wszystkie grunta, nabyte z majątków ziemskich, przy pomocy pożyczki Banku Włościańskiego, do czasu jej spłacenia poddane zostały przepisom zawartym w art. 2, 10 i 14—19 uchwały Rady Państwa z dnia 11 czerwca 1891 roku o trybie aljenowania, wypuszczania w dzierżawę, najem i oddawania w zastaw osad i gruntów włościańskich w guberniach Królestwa Polskiego, a więc powszechnie znanym przepisom dotyczącym gruntów włościańskich. Prócz tego Ustawa Banku Włościańskiego stanowiła, że do czasu zupełnego umorzenia pożyczki rzeczonego banku, grunta obciążone taką pożyczką mogły być aljenowane tylko po uzyskaniu zezwolenia tegoż banku, udzielanego z rozmaitemi zastrzeżeniami, których dla braku miejsca tu nie podaję. Z powyższego wynika, że z jednej strony głównem zadaniem Banku Włościańskiego było udzielanie pożyczek włościanom na nabywanie gruntów i zdobywanie względnie powiększanie w ten sposób warsztatów pracy, a pośrednio wzbogacanie dorobku społecznego i ogólno państwowego, a z drugiej znów strony głównem prawem Banku Włościańskiego było dążenie do jaknajlepszego zabezpieczania wypożyczanych kapitałów przez nakładanie na dłużników różnych obowiązków. Widzimy więc, że wszelkie uszczuplenia praw własności, wynikające ze stosowania wymienionych wyżej ograniczeń pomyślane były jedynie i wyłącznie w celu lepszego zabezpieczenia udzielanych pożyczek i rozumie się samo przez się, że czas trwania takich ograniczeń własności był ściśle określony, bowiem obowiązywać miał tak długo, jak długo istniał powód powstania ograniczeń, a więc przez okres istnienia pożyczki. Teraz przystąpmy do właściwego zagadnienia. Po odzyskaniu przez nas samoistnego bytu państwowego — na mocy uchwały Rady Ministrów z dnia 11 czerwca 1919 roku powstał Zarząd Likwidacyjny oddziałów Banku Włościańskiego, który przejął wszelkie atrybuty Banku Włościańskiego, udzielał potrzebnych do aljenacji zezwoleń, przyjmował należne Bankowi Włościańskiemu sumy i wogóle reprezentował interesy tego banku. O ile mi wiadomo we wszystkich Wydziałach Hipotecznych Ziemskich na terenie b. Król. Polskiego ustaliła się, całkowicie mojem zdaniem, słuszna i racjonalna praktyka, przyjęta przez wszystkie kancelarje notarjalne, że po całkowitem spłaceniu, umorzeniu i wykreśleniu z wykazu hipotecznego pożyczki Banku Włościańskiego, zwolniony od takiej pożyczki obszar gruntu traci, przyjęty na czas trwania pożyczki, a więc przyjęty chwilowo, charakter gruntu podpadającego pod ograniczenia wynikające z przepisów z dnia 11 czerwca 1891 roku i odzyskuje swój właściwy charakter, mianowicie staje się znów częścią dóbr ziemskich, mogącą być dzieloną na najmniejsze nawet działki, bez oglądania się na przepisy z dnia 11 czerwca 1891 roku. Inaczej zresztą być nie mogło, bo takiego ujęcia i zrozumienia istoty wyłuszczonych wyżej przepisów wymagają stosunki gospodarcze naszego kraju, i dobro zainteresowanych obywateli. Powiedziałem, że we wszystkich Wydziałach Hipotecznych Ziemskich ustaliła się taka praktyka, za wyjątkiem Wydziału Hipotecznego Ziemskiego w R.... który jest wręcz odmiennego zdania i stoi na stanowisku, że grunta tak zwane dworskie, to jest nabyte z majątków ziemskich przez drobnych włościan przy pomocy pożyczki Banku Wło-

ściańskiego, raz poddane ograniczeniom wynikającym z przepisów z dnia 11 czerwca 1891 roku nigdy już nie mogą odzyskać swego właściwego charakteru, to jest charakteru gruntów dworskich. Jest to krzywda którą odczuwają bardzo boleśnie właściciele takich gruntów.

Żądają oni stanowczo dzielenia ich gruntów na takie działki, jakie oni wskazują i z trudnością godzą się z wyjaśnieniem kancelaryj notarjalnych, że na terenie Wydziału Hipotecznego Ziemskiego w R.... takiego rodzaju grunta podpadają pod ograniczenia wynikające z przepisów z dnia 11 czerwca 1891 roku. Nie mogą i zupełnie słusznie, pogodzić się z tem, że co wolno naprzykład w sąsiednim powiecie, tego nie wolno w ich powiecie. Wobec zapatrywań Wydziału Hipotecznego Ziemskiego w R..... kancelarje notarjalne są bezsilne i tracą bardzo dużo nieraz cennego czasu na tłumaczenie dlaczego jest tak, a nie inaczej. Kończy się na tem, że zainteresowani albo rezygnują z tranzakcji, albo godzą się na wydzielanie gruntów na niepodzielną własność, a w każdym razie odchodzą niezadowoleni, zdziwieni i skonsternowani. Oczywiście do kancelarji notarjalnych nie mają żalu, bo wiedzą, że jeżeli notarjusz sporządzi im akt wbrew instrukcjom Wydziału Hipotecznego Ziemskiego w R..... to ten akt nie odniesie skutków hipotecznych.

Od odzyskania Niepodległości namnożyło się takich tranzakcji, że się tak wyrażę „niezupełnych" — kilkadziesiąt tysięcy. Tysiące włościan pokrzywdzonych zostało w najżywotniejszych swoich interesach, stworzono zamęt prawno-gospodarczy, usposobiono tysiące lojalnych obywateli wrogo do obowiązujących przepisów, zmuszono ich do szukania dróg okrężnych i obchodzenia stawianych niesłusznie przeszkód wszelkiemi możliwemi i niemożliwemi sposobami, stworzono wiele fikcyj prawnych i wszystko dlatego, że Wydział Hipoteczny Ziemski w R.... tłumaczy niektóre przepisy po swojemu, będąc zresztą całkowicie odosobnionym w swojem zapatrywaniu. Naprawdę wielki czas, aby powołane czynniki wejrzały w tę sprawę i położyły kres tak bardzo niesłusznemu stanowisku Wydziału Hipotecznego Ziemskiego.

Iłża, w lutym 1935 roku.

B. Bazilewicz, apl. not.

AKTY ZAMIANY

(Artykuł dyskusyjny)

Zgodnie z art. 711 K. C. własność nabywa się i przenosi między innemi sposobami „skutkiem zobowiązań".

Jednem z zobowiązań i to zobowiązań zajmujących tak w uchylonych obecnie instytucjach Kodeksu Cywilnego (art. 1702—1707) jak w instytucjach Kodeksu Zobowiązań (art. 352 i 353) odrębne i samoistne miejsce — jest zamiana, która zasadniczo odróżnia się od kupna-sprzedaży tem, że równoważnikiem aljenowanego majątku jest majątek wzamian aljenowany (zamieniany), nie zaś „określona cena" wyrażona w jednostkach monetarnych. Zobowiązanie się do zapłacenia określonej ceny za nabywany majątek stanowi charakterystyczną cechę kupna—sprzedaży, a contrario danie za nabywany majątek innego majątku — jest charakterystyczną cechą zamiany.

Akty notarjalne, na których treść składa się zamiana majątków, spisywane są zazwyczaj w formie dwóch równoległych, jednoczesnych sprzedaży ze wzmianką, że „cena szacunkowa" została uregulowana w sposób taki a taki oraz ze wszystkiemi innemi aksesuarami aktów kupna-sprzedaży. Podporządkowanie aktów zamiany co do treści, ujęcia i formy, formom aktów kupna — sprzedaży, oczywiście, oparte było na interpretacji art. 1707 K. C., obecnie art. 353 Kod. Zob. rozciągniętej niewłaściwie również na formę aktu prawnego i formy te stały się utartemi i przyjętemi przez kancelarje notarjalne jako dobre, a to tembardziej, że tak poważny podręcznik kancelarji jak „Notarjat, Hipoteka, akty" (str. 1675) p. Notarjusza M. Kurmana oraz podręcznik „Praktyka notarjalna i hipoteczna" K. Werkowskiego (str. 129) powyższe formy zalecają do stosowania jako wzory.

Otóż, używając w aktach zamiany wyrazów „sprzedaje za cenę" popełniamy błąd zasadniczy, zobowiązanie bowiem zamiany nie mieści w swej treści, a raczej całkowicie wyklucza z tejże, pojęcie zapłacenia ceny, jako warunku wykonania zobowiązania. Zamiast ceny w tem zobowiązaniu mamy majątek, którego wartość wyrażona w jednostkach monetarnych, stanowi podstawę dla wzajemnego rozliczenia się umawiających się co do zamienianych objektów oraz dla wymiaru opłat stemplowych ,komunalnych i taksowych.

Nadaniem aktom zamiany zewnętrznej formy i treści aktów kupna—sprzedaży, stwarzamy fikcję, niemającą racji bytu i, aczkolwiek zgodnie z art. 108 Kod. Zob. nadanie aktom formy nie odpowiadającej intencji umawiających się, nie pociąga za sobą skutków ujemnych, to jednak praktyka ta ubliża przepisowi § 1 art. 83 Prawa o notarjacie o redagowaniu aktów w sposób jasny i przejrzysty, który przedewszystkiem polega na uzgodnieniu zewnętrznej formy aktu z treścią tranzakcji i wolą umawiających się i ustalonemi instytucjami prawnemi, w danym wypadku Kod. Zob.

Na podstawie powyższych wywodów, notarjalny akt zamiany majątków, zdaniem mojem, powinien zawierać poza zwykłemi przynależytościami aktów aljenacyjnych, wyraźną wzmiankę o tem, że majątek taki a taki zamienia się na majątek taki a taki, następnie sposób w jaki nastąpi rozliczenie się z wartości zamienianych majątków i zresztą wyprowadzenie wartości tranzakcji dla wymierzenia opłat stemplowych, komunalnych i taksowych.

Tak zredagowany akt będzie ściśle odpowiadał definicjom prawnym K. Z. i zadość uczyni wymogom § 1 art. 83 Prawa o notarjacie.

TADEUSZ DOROŻAŁA
Poznań.

Kodeks handlowy w praktyce notarjalnej

Kodeks handlowy z dn. 27.VI.1934 (Dz. U. 57 poz. 502) obowiązujący od 1.VII.1934 wymienia taksatywnie poszczególne czynności, wymagające:

a) formy aktu notarjalnego pod rygorem ich nieważności,
b) stwierdzenia daty urzędowej,
c) uwierzytelnienia notarjalnego.

W szczególności wymagają:

	A. Formy aktu notarjalnego pod rygorem nieważności:	Art. Kod. Handl.
1	Przystąpienie nowego spólnika do Spółki z ogr. odp. oraz objęcie udziału w oznaczonej wysokości	256
2	Statut Spółki Akcyjnej	308
3	Uchwała spólników o rozwiązaniu Spółki z ogr. odp., lub o przeniesieniu siedziby Spółki zagranicę	262
4	Umowa Spółki Komandytowej	145
5	Umowa Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością	162
6	Walne Zgromadzenia (uchwały) Sp. Akc.	412
7	Zgoda na zawiązanie Spółki Akcyjnej i brzmienie statutu oraz na objęcie akcyj przez założycieli samych lub łącznie z osobami trzeciemi	314
8	Zmiana umowy Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością	254

	B. Uwierzytelnienia notarjalnego:	Art. Kod. Handl.
1	Dokumenty, jeżeli na nich opierają się dane podlegające wpisowi do rejestru handlowego, które nie będą dołączone w oryginale	15 § 3
2	Pełnomocnictwa do dokonania zgłoszenia do rejestru handlowego	15 § 2
3	Podpisy osób zgłaszających dane ulegające wpisowi do rejestru, **o ile podpisy nie znajdują się już w Sądzie rejestrowym**	15 § 1
4	Wzory podpisów dołączonych do zgłoszeń:	169
	a) członków zarządu	333
	b) kupca jednoosobowego	70
	c) likwidatora 267, 448	129
	d) prokurenta	65
	e) osoby uprawnionej do reprezentowania	79 145

	C. Stwierdzenia Daty Urzędowej	Art. Kod. Handl.
1	ustanowienie zastawu handlowego	507 § 2
	przyczem sprzedaż na żądanie przeprowadza komornik lub notarjusz	510
2	zastrzeżenie prawa własności sprzedawcy	543

W sprawie zamiany nieruchomości

(artykuł dyskusyjny)

W odpowiedzi, udzielonej kol. B. Bazilewiczowi w ostatnim (trzecim) numerze „Notarjatu-Hipoteki", Redakcja roztrząsa kwestję redagowania aktów zamiany. Jak można wywnioskować z tej odpowiedzi, kol. B. Bazilewicz stoi na tym stanowisku, że rzeczy trzeba określać ich własnem imieniem i układając treść aktu zamiany należy używać zwrotu, że majątek taki a taki zamienia się na majątek taki a taki.

Redakcja nie podziela tego zapatrywania i wypowiada się za używaniem w tym wypadku konwencjonalnego określenia, że „majątek taki a taki sprzedaje się w cenie szacunkowej... a wzamian sprzedaje się majątek taki a taki w cenie...", uzasadniając swoje stanowisko tem, że właśnie takie ujęcie sprawy stanowi „przejrzyste i jasne rozwinięcie zawartej w art. 353 (powiedziałbym w art. 352) K. Z. i art. 1702 K. N. nazbyt lapidarnej definicji zamiany".

Zazwyczaj odpowiedzi Redakcji są bardzo rzeczowe i zwięzłe, takie właśnie, jakie winny być w piśmie fachowem. Lecz ta odpowiedź — muszę to wyznać — zdziwiła mnie. Jakto? Ażeby poznać istotę zamiany musimy koniecznie mierzyć ją „łokciem" sprzedaży? Dlaczego nie naodwrót? Przecież zamiana nie wyrosła z pnia sprzedaży i nie jest jej późniejszą odmianą; odwrotnie, sprzedaż jest latoroślą prastarego drzewa obrotu gospodarczego, opartego na wymianie.

Że pojęcia zamiany i sprzedaży są do siebie zbliżone, — o to się sprzeczać nie warto. Kodeks zobowiązań, traktując te czynności jako pokrewne, otula je wspólnym płaszczem „tytułu". Lecz mimo to każda z nich ma swoją „twarz", ma swoją pozycję w życiu gospodarczem, ustawodawstwie i nomenklaturze skarbowej. Te rzeczy trzeba szanować, nie dopuszczając do takiego *anschlussu*, przy którymby zachłanna sprzedaż połknęła swą słabszą sąsiadkę — zamianę.

Jeżeli skolei przyjrzymy się temu zagadnieniu z innego punktu, mianowicie z punktu widzenia opłat skarbowych, przekonamy się, że również pod tym względem fuzja sprzedaży i zamiany nie jest wskazana. Przy zamianie nieruchomości kwestja opłat stemplowych reguluje się w ten sposób, że za podstawę wymiaru przyjmuje się wartość jednej (względnie tej, która ma większą wartość) z dwóch podlegających zamianie nieruchomości (art. 56 u. o.s). Zupełnie inaczej rzecz się przedstawia przy zamianie dokonanej pod płaszczykiem wzajemnej sprzedaży. W tym wypadku mamy pismo, stwierdzające dwie sprzedaże, czyli dwie czynności prawne, a przeto podlegające opłacie od każdej czynności zosobna (art. 2 u. o. s.).*)

Czuwajmy więc nad zamianą, dokonywując ją w jej czystej postaci, bez domieszki sprzedaży, i pamiętając, że — *nomen est omen*.

Gdybyśmy jednak chcieli ogarnąć całokształt zagadnienia w jego praktycznem zastosowaniu, nie moglibyśmy przemilczeć tego, że — niestety — nie na całym obszarze Polski zamiana nieruchomości jest dopuszczalna. Na Kresach Wschodnich, na tym obszarze, gdzie na powierzchni nowego ustawodawstwa ścielą się jeszcze cienie od niesprzątniętych ruin tomu X Zwodu praw ros., tam konieczność zmusza do nadania aktowi zamiany pozoru wzajemnej sprzedaży.

Na tym właśnie terenie stała się z zamianą rzecz dziwna, — dziwna z punktu widzenia kodyfikacyjnego. Kodeks zobowiązań, uznając zamianę jako czynność prawną o nieograniczonym (jak i sprzedaż) zasięgu przedmiotowym, uchylił (w art. XXXV przepisów wprowadzających) art. 1379 tomu X dopuszczający zamianę mienia ruchomego, utrzymując natomiast w mocy art. 1374 tomu X, zabraniający zamianę nieruchomości na inną nieruchomość (poza kilkoma wyjątkami).

Jakie względy przemawiały za konserwacją tego przestarzałego przepisu, spłodzonego *ad usum Delphini* („delfinem" w tym wypadku była skarbowość) — trudno jest dociec. Skutek jest ten, że na tym rozległym terenie, stanowiącym jakby rezerwat dla archaicznych norm prawnych, korzystanie z zamiany w jej czystej postaci jest niemożliwe i z konieczności trzeba uciekać się do zalecanej przez Redakcję formułki: „osoba A sprzedaje swój majątek osobie B, a jednocześnie osoba B sprzedaje swój majątek osobie A".

A. Mardkowicz

*) Mylna interpretacja. Art. 56 u. o. s. sprawę tę traktuje niedwuznacznie jako jedną czynność.

Redakcja

Rozwiązanie spółki z ogr. odp.

Stosownie do art. 262 K. H. rozwiązanie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością powodują: 1) przyczyny przewidziane w umowie spółki, 2) stwierdzona protokółem notarjalnym pod rygorem nieważności uchwała spólników o rozwiązanie spółki lub o przeniesienie jej siedziby zagranicę, 3) ogłoszenie upadłości spółki, 4) inne przyczyny, przewidziane w dziale XI K. H. A więc: omawiane w art. 173 K. H., stwierdzone po zarejestrowaniu spółki braki, wynikłe z niedopełnienia przepisów prawa, mające istotne znaczenie dla dalszego istnienia spółki, o ile braki te nie będą usunięte pomimo upływu wyznaczonego przez Sąd ter-

minu do ich usunięcia, mogą spowodować wydanie z urzędu lub na wniosek interesowanych postanowienia sądu o rozwiązaniu spółki. Pozatem, stosownie do art. 253 K. H., jeżeli bilans sporządzony przez Zarząd wykaże straty, przewyższające sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych, oraz połowę kapitału zakładowego, zarząd obowiązany będzie zwołać niezwłocznie zgromadzenie spólników *celem powzięcia uchwały co do dalszego istnienia spółki*. Wreszcie art. 263 K. H. przewiduje orzeczenie wyrokiem Sądu rozwiązania spółki: 1) na żądanie spólnika lub członka władz spółki, jeżeli osiągnięcie celu spółki stanie się niemożliwe albo jeżeli zajdą inne ważne przyczyny, wywołane stosunkami spółki, i 2) na żądanie Prokuratorji Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli działalność spółki, naruszając prawo, zagraża interesowi Państwa.

W każdym z powyższych wypadków rozwiązanie spółki może nastąpić dopiero po przeprowadzeniu likwidacji, a do tego czasu zgoda wszystkich spólników może zapobiec rozwiązaniu spółki, o ile rozwiązanie to nie zostało zdecydowane na żądanie niebędącego spólnikiem członka władz spółki, lub na żądanie Prokuratorji Generalnej, lub wreszcie z urzędu (art. 264 K. H.).

Przy rozwiązaniu spółki należy odróżniać dwa momenty: 1) postawienie spółki w stan likwidacji i 2) ostateczne jej rozwiązanie.

Postawienie spółki w stan likwidacji może być uchwalone przez Walne Zgromadzenie spólników większością 2/3 głosów, o ile umowa spółki nie zawiera postanowień surowszych (art. 237 i 238); w wypadku jednak powstania sprawy rozwiązania spółki z powodu strat, przewyższających sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego (art. 253 K. H.), do powzięcia uchwały wystarczy, stosownie do art. 237 § 2 K. H., bezwzględna większość głosów oddanych. Uchwała o postawieniu spółki w stan likwidacji winna być zaprotokółowana, przyczem *protokół taki nie wymaga formy notarjalnej*, ponieważ art. 262 K. H. przewiduje taką formę dla uchwały o rozwiązaniu spółki, nie zaś o likwidacji.

Uwierzytelniony notarjalnie odpis protokółu z podaniem likwidatorów, którymi mogą być bądź dotychczasowi członkowie zarządu spółki, bądź osoby powołane przez Zgromadzenie Spólników z ich grona lub z poza spółki (art. 266 K. H.), oraz wzory podpisów likwidatorów zgłoszą likwidatorzy do Sądu Rejestrowego (art. 267 K. H.). W wypadkach, gdy o rozwiązaniu spółki decyduje Sąd, likwidację spółki zarządzi i likwidatorów wyznaczy Sąd.

Stosownie do artykułu 268 K. H. o otwarciu likwidacji, likwidatorzy zarządzą przepisane przez prawo trzykrotne ogłoszenia w odstępach nie krótszych niż dwutygodniowe i nie dłuższych niż miesięczne i przez te same ogłoszenia wezwą wierzycieli spółki do zgłoszenia pretensji w ciągu trzech miesięcy od daty ostatniego ogłoszenia oraz stosownie do art. 270 K. H., sporządzą bilans otwarcia likwidacji, który przedstawią do zatwierdzenia Zgromadzeniu Spólników, a w przeciągu dwuch tygodni po zatwierdzeniu złożą Sądowi Rejestrowemu oraz Ministerstwu Przemysłu i Handlu wraz z odpisami uchwały Zgromadzenia Spólników (art. 252 K. H.).

Po upływie sześciu miesięcy od daty ostatniego ogłoszenia (art. 275 K. H.) nastąpi podział między spólnikami majątku spółki, pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli, poczem likwidatorzy zwołają Walne Zgromadzenie spólników, celem zatwierdzenia ostatecznych rachunków i sprawozdania oraz powzięcia uchwały o rozwiązaniu spółki. *Protokół tego Zgromadzenia winien być pod rygorem nieważności spisany przez notarjusza* (art. 262 K. H.). Następnie likwidatorzy ogłoszą zatwierdzone przez Zgromadzenie Spólników sprawozdanie likwidacyjne, złożą je Sądowi Rejestrowemu wraz z odpisem protokółu Walnego Zgromadzenia z jednoczesnem zgłoszeniem wniosku o skreślenie spółki z rejestru handlowego. Księgi i dokumenty rozwiązanej spółki będą oddane na przechowanie osobie, wskazanej umową spółki lub uchwałą spólników. W braku takiej wskazówki przechowawcę wyznaczy Sąd Rejestrowy (art. 277 K. H.). Wreszcie stosownie do art. 279 K. H. likwidatorzy zawiadomią Ministerstwo Przemysłu i Handlu o rozwiązaniu spółki, przesyłając równocześnie odpis sprawozdania likwidacyjnego.

A. Chlebowski.

Z życia organizacyjnego

Z Kaliskiego.

W Nr. 19 „Nota-Teki" z dnia 19/VIII r. b. ukazała się w kolumnie „Z życia organizacyjnego" wzmianka zatytułowana „*Głos czytelników z Kaliskiego*" w potrzebie przebudzenia się do pracy Zarządu Oddziału P. N. H. wybranego w dniu 18 listopada 1933 roku. Głos „jednego z wielu", który tą wzmiankę podpisał okazał się głosem wołającego na puszczy. Nic się niestety nie dzieje w łonie Szanownego Zarządu, który jak zasnął, tak śpi snem snobnetycznym, mimo, iż czas który znaczą wskazówki zegara, pracuje i w tym wypadku jak zawsze przeciwko zgnuśniałym.

Szanowni Koledzy! Członkowie Zarządu, obdarzywszy Was zaufaniem, dając na Was nasze głosy, przeto mamy prawo żądać od Was czynu. Zbudźcie się i stańcie do dzieła!

Z Oddziału Warszawskiego

Dancing-Bridge

Odbyty w sobotę 9 lutego r. b. w salonach „Polonja - Palace" dancing - bridge zgromadził setkę osób z grona pracowników notarjatu i hipoteki, ich rodzin i sympatyków. Nastrój był rodzinny. Bawiono się ochoczo do białego rana. W zysku: spopularyzowanie związku i około stu złotych na bezrobotnych.

Wieczór towarzyski

Koło Pań przy Związku Pr. Not. i Hip., zachęcone powodzeniem odbytej w „Polonja-Palace“ zabawy, urządza w sobotę 16 b. m. w lokalu Związku wieczór towarzyski.

Odczyty

W poniedziałek dn. 18 b. m. o godz. 19 w lokalu Związku Kol. Adw. *Emil Preiss* wygłosi odczyt z zakresu nowego prawa upadłościowego.

W poniedziałek dn. 25 b. m. o godz. 19 m. 30 Kol. Adw. *Seweryn Szer* w tymże lokalu wygłosi odczyt na temat „Prawo handlowe w praktyce hipotecznej.

Na bezrobotnych

Zamiast wieńca na grób ś. p. Kol. *Wacława Olszewskiego* Zarząd Oddziału warszawskiego przeznaczył na bezrobotnych sumę 20 złotych.

WALNE ZGROMADZENIE

Zarząd Oddziału Warszawskiego Związku Pracowników Notarjatu i Hipoteki Rzeczypospolitej Polskiej niniejszem podaje do wiadomości, że w dniu 24 lutego 1935 r., w niedzielę, o godz. 10 w lokalu Związku przy ulicy Miodowej Nr. 11 w Warszawie odbędzie się doroczne Walne Zgromadzenie Członków Oddziału Warszawskiego Związku z następującym porządkiem obrad;

1) Zagajenie i wybór Prezydjum,

2) Odczytanie i przyjęcie protokułu poprzedniego Walnego Zgromadzenia,

3) Sprawozdanie Zarządu i Komisji Rewizyjnej za rok 1934,

4) Uchwalenie preliminarza budżetowego na r. 1935,

5) Sprawa czasopisma związkowego „Notarjat — Hipoteka“,

6) Sprawy bieżące,

7) Uzupełniające wybory do Zarządu, wybory Komisji Rewizyjnej, — Sądu Koleżeńskiego i delegatów na Zjazd,

8) Wnioski.

Uwaga: Zgodnie z § 32 Statutu wnioski członków na Walne Zgromadzenie winny być podpisane przynajmniej przez trzech członków Związku i złożone Zarządowi nie później, niż na trzy dni przed Walnem Zgromadzeniem.

Zgodnie z § 11 Statutu członkowie Związku mogą uczestniczyć w Walnych Zgromadzeniach tylko osobiście.

P. Ś.

JAN WIECHECKI

Referent notarjalny, członek Związku Pracowników Notarjatu i Hipoteki

Zmarł śmiercią tragiczną w dniu 9 lutego b. r.

Cześć Jego Pamięci

Za dusze zmarłych Kolegów, Członków Związku Pracowników Notarjatu i Hipoteki

Ś. P.

Bilewicza Franciszka
Bielickiego Tomasza
Bykowskiego Jana
Czarneckiego Stefana
Ciszewskiego Józefa
Doroszkiewicza Stefana
Janiszowskiego Gustawa
Jezierskiego Józefa
Kühna Aleksandra
Kamińskiego Michała
Kamińskiego Eugenjusza
Kowalskiego Ludwika
Lipniackiego Józefa
Lecha Antoniego
Liszewskiego Feliksa
Łempickiego Michała
Makarewicza Stanisława
Malińskiego Feliksa
Motyki Jana
Olszewskiego Wacława
Piotrowskiego Antoniego
Pągowskiej Jadwigi
Rudzińskiego Feliksa
Rosińskiego Józefa
Rzewuskiego Aleksandra
Rynkiewicza Wojciecha
Rzepeckiego Leonarda
Rembiszewskiego Franciszka
Sniegockiej Stefanji
Sroczyńskiej Heleny
Staniszewskiego Bogusława
Stokowskiego Teodora
Wiecheckiego Jana
Witkowskiego Władysława
Wiszniewskiego Mieczysława
Wiśniakowskiego Seweryna
Zagożdżona Leona

oraz wszystkich zmarłych pracowników Notarjatu i Hipoteki, w dniu 23 lutego r. b. o godz. 9 w Kościele O. O. Kapucynów (w Warszawie przy ul. Miodowej), zostanie odprawione uroczyste nabożeństwo żałobne, o czem podaje do wiadomości.

Związek Pracowników Notarjatu i Hipoteki
Rzeczypospolitej Polskiej
ODDZIAŁ WARSZAWSKI

Poradnik Nota-Teki

PRAWNE LUKI (NIEBAJKA)

Dajcie mi radę na takie kłopoty:
Przychodzi „ona" bez rąk i „on" zgrzybiały.
Sporządzić chcą akt spółki niejawnej.
O, niecnoty!
W rejenta obecności?
Szczyt bezczelności!
Wreszcie zgadzają się
na akt spółki prawnej.
„Ona" podpisać chce,
lecz rąk jej brak.
„On" palec kładzie już
w poduszki tusz,
lecz mu się palec gnie.
Na małym akcie, wszak,
nie zmieszczą się
odciski bioder, ani łona?
„On" wstydzi się,
rumieni „Ona"
A w prawie wciąż przepisów brak:
Odcisnąć co, i gdzie, i jak?:
Stąd też nauka,
że w prawie luka.

Apolinary Dąbrowski.

OD REDAKCJI: Na powyższe wątpliwości — stosownie do życzenia Kolegi, udzielimy odpowiedzi w najbliższym numerze pisma.

Stały Czytelnik.

PYTANIE

Jak należy interpretować umieszczony w art. 5 p. „d" taksy notarjalnej wyraz *„o ile nie umówiono się inaczej"*, mianowicie czy za spisanie protokułu Walnego Zgromadzenia spółek akcyjnych i spółek z ograniczoną odpowiedzialnością można umówić się i pobierać *mniej* niż 100 złotych, czy tylko umówić się można co do wynagrodzenia *ponad 100 złotych*, t. j. czy ustalona taksa 100 złotych stanowi *minimum?*

Względnie czy można zastosować art. 5 p. „f" taksy do protokułu Walnego Zgromadzenia Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością?

ODPOWIEDŹ.

W sprawie poruszonej nasze zdanie pokrywa się ze zdaniem Rady Notarjalnej w Warszawie, uwidocznionem w Komunikacie Rady Nr. 3 z dn. 22/III.1934 r. w treści następującej:

„W sprawie stosowania art. 5 p. „d" ustawy o taksie notarjalnej Rada ustaliła, że jak to wynika z zestawienia przepisu punktu „d" z przepisami punktów „e" i „f" tego artykułu przewidziana w ustawie kwota 100 złotych stanowi minimalne wynagrodzenie notarjusza za sporządzenie protokułu Walnego Zgromadzenia spółki akcyjnej lub spółki z ograniczoną odpowiedzialnością". *H. Wl.*

Kol. Referent A. M. z Białegostoku.

PYTANIE

Testator, testamentem zatwierdzonym do wykonania przez Sąd Okręgowy wyznaczył wykonawców testamentu w osobach X, Y.

Wykonawcy obowiązani są sprzedać nieruchomość hipoteczną wymienioną w testamencie i sumę otrzymaną ze sprzedaży podzielić proporcjonalnie między legatarjuszami wymienionymi w tymże testamencie. Czy wykonawca testamentu jest osobą prawną?

Czy taki testament można ujawnić w księdze hipotecznej i przy zamknięciu postępowania spadkowego kogo należy wpisać do działu II, jako właściciela nieruchomości?

2) W dziale III pod Nr. 3 figuruje wzmianka, że w poszukiwaniu sumy z pod Nr. 3 działu IV do nieruchomości zwrócona jest egzekucja, czy akt następnej pożyczki zabezpieczonej przez właściciela pod Nr. 4 działu IV (ewentualnie suma zabezpieczona hipoteką sądową) winien być zatwierdzony, czy też akt ten na podstawie p. 5 art. 800 K. P. C. należy zawiesić do czasu wykreślenia wpisu subhastacyjnego z pod Nr. 3 działu III?

ODPOWIEDŹ.

Tytuł własności nieruchomości spadkowej winien być w dziale II wyk. hip. przepisany na wykonawców testamentu ze wskazaniem, że są wykonawcami testamentu spadkodawcy właściciela nieruchomości. Jednocześnie w dziale III wyk. hip. winna być uwidoczniona treść testamentu.

Wpis subhastacyjny nie stanowi żadnej przeszkody do ujawnienia w wykazie hipotecznym późniejszych obciążeń, a zatem będący w mowie akt pożyczki winien być zatwierdzony przez Wydział Hipoteczny. *E. Sz.*

Z Biura Polskiej Komisji Współpracy Prawniczej Międzynarodowej.

Do komunikatu P. K. W. P. M. ogłoszonego w Nr. 3 z dn. 1.II.1935 r. „Nota-Teki" wkradł się błąd, który dotyczy daty VI Konferencji Unifikacji Prawa Karnego w Kopenhadze.

Rzeczona Konferencja odbędzie się w pierwszym tygodniu września 1935, a nie, jak mylnie podano, w roku 1936.

Odpowiedzi Redakcji w następnym numerze

REDAKCJA I ADMINISTRACJA: Warszawa, Miodowa 11. Telefon 2-07-61
KONTO P. K. O. 15.055 (Związek Pracowników Notarjatu i Hipoteki R. P., Zarząd Główny).
Prenumerata: rocznie — 20 zł., kwartalnie — 5 zł., miesięcznie — 2 zł., numer pojedyńczy — 1 zł.
Cena ogłoszeń: strona — 150 zł., 1/2 str. — 75 zł., 1/4 str. — 40 zł., 1/8 str. — 25 zł., drobne 10 gr. od wyrazu
Rękopisów nadesłanych redakcja nie zwraca.

Wydawca: ZWIĄZEK PRACOWNIKÓW NOTARJATU I HIPOTEKI R. P. ZARZĄD GŁÓWNY.
Redaktor odpowiedzialny: Prezes Zarz. Gł. Zw. Prac. N. i H. Alojzy Piotrowski.

Zakłady Graficzne B. Pardecki i S-ka, Warszawa, ul. Żelazna 56, tel. 5-22-05.